

**"Bonndorf Ost"  
Erweiterung**

**Textteil**



S a t z u n g

der Stadt Überlingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes  
"Bonndorf Ost", Stadtteil Bonndorf (Erweiterung)

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am **10. April 1991** die Aufstellung des  
Bebauungsplanes "Bonndorf Ost" unter Zugrundelegung folgender Rechtsvor-  
schriften als Satzung beschlossen:

1. §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom  
08.12.1986 (BGBl. I S. 2191)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-  
nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.  
127)
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die  
Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) 1981 - Planz.-V 81)  
vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
4. § 3 Abs. 2 und §§ 6, 7, 13, 73 + 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-  
Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770), geändert durch  
Gesetz vom 28.03.1985.
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.07.1955 (Ges.Bl. S.  
129) in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1/1976).



Beglaubigung:

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes  
"Bonndorf-Ost" (Erweiterung) stimmt mit  
der Urschrift überein.

Überlingen, den 2. April 1993

Baurechtsamt

Ruhland

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteil des Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

1. dem "zeichnerischen Teil" M 1 : 1000 vom
2. den Bebauungsvorschriften

Der Satzung beigelegt sind:  
die Begründung

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteile dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Überlingen

19. 4. 1991

Der Gemeinderat:



g.c.

Ebersbach Euy mäntel  
Bürgermeister, stellvertreter

# B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

für den Bebauungsplan "Bonndorf-Ost - Erweiterung", Stadtteil Bonndorf

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)

in der Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127)

### INHALT:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
3. Grundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen
4. Stellung der baulichen Anlagen
5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
6. Verkehrsflächen
7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen

### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) sowie als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 18a BauGB festgesetzt.

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Die diesbezüglichen Eintragungen in die Nutzungsschablone bedeuten:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

**Geschoßigkeit:**

Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 der Landesbauordnung (LBauO) ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone (siehe Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

Es bedeuten z.B.:

I : maximal 1 Vollgeschoß ist zulässig

Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl:

GRZ: Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

GFZ: Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenzen festgesetzt.

Die Definitionen von Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sind den genannten Paragraphen der BauNVO zu entnehmen.

## 2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO)

- 2.1 Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in der Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Plans.
- 2.2 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt; Gebäude dürfen nur auf diesen Flächen errichtet werden (siehe Planzeichnung).
- 2.3 Für den Bereich des Bebauungsplanes wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.

## 3. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

- 3.1 Für die Gebietsart WA (Allgemeines Wohngebiet) wird die höchstzulässige Zahl der Wohnung in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:  
für Gebäude mit einem Vollgeschoß: höchstens 2 Wohnungen

#### 4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind als zwingende Festsetzung verbindlich.

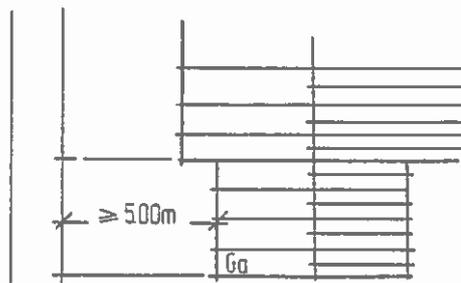
Die Gebäudeaußenwände sind parallel bzw. rechtwinklig zu den eingetragenen Haupt- und Nebenfirstrichtungen zu errichten.

#### 5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Sind auf einem Grundstück Flächen für Garagen vorgesehen, so müssen die Garagen auf diesen Flächen errichtet werden.

Zur Schaffung des erforderlichen 2. Stellplatzes ist vor den Garagen ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.



#### 6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

- 6.1 Verkehrsflächen sind, wie aus der Planzeichnung ersichtlich, festgesetzt.

## 7. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### 7.1 Maßnahmen zur Erhaltung der ortstypischen Eingrünung des Ortsrandes.

Die vorhandenen Hochstammobstbäume sind zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Einzelbäumen ist wieder ein Obsthochstamm zu pflanzen und zu unterhalten (Sorten Liste Nr. 2.4).

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind einheimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Pflanzliste).

### 7.2 Bei der Gestaltung der Gartenanlagen müssen ebenfalls überwiegend einheimische Bäume und Sträucher gewählt werden (Gehölzliste Nr. 2.1 - 2.3). Die Verwendung von fremdländischen Arten, wie Thuja, Scheinzypresse oder sonstige exotisch wirkenden Pflanzen (z.B. Blautanne, bunt- oder rotblättrige Arten) ist nicht zulässig.

### Geländeform

Die natürliche Geländeformation ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen am Gelände sind grundsätzlich nicht zulässig. Dies gilt auch für die Gestaltung von sogenannten "Terrassenhügel".

Ausnahme: Sie ergeben sich durch die Festlegung der EFH.

## Pflanzenliste

### Liste Nr. 1: Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanoides	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

### Liste Nr. 2: Bäume 2. Ordnung

Acer Campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus Aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

### Liste Nr. 3: Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix in Arten	Strauchweiden
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

### Liste Nr. 4: Obst-Hochstämme

#### Äpfel

Baumanns Renette  
Brettacher  
Freiherr von Berlepsch  
Gewürzluiken  
Glockenapfel  
Salemer Klosterapfel  
o.ä.

#### Birnen

Bartholomäusbirne  
Gelbmöstler  
Grüne Jagdbirne  
Schweizer Wasserbirne  
o.ä.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBauO) vom 28.11.1983

### INHALT:

1. Antennen
2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
4. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

#### 1. ANTENNEN

(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 1 LBauO)

Es ist unzulässig, mehr als eine Antenne auf einem Gebäude anzubringen. Parabolantennen dürfen nicht an Gebäuden angebracht werden.

#### 2. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

##### 2.1 Dachform

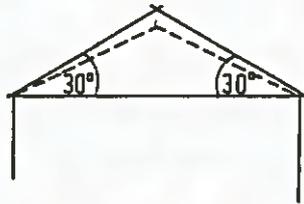
Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer zulässig, das gilt auch für die Dächer der Garagen.

##### 2.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist in Grad alter Teilung angegeben.

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone für die einzelnen Teile des Plangebiets festgesetzt.

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.



Beispielskizze

Die Neigung der Garagendächer ist denen der Wohngebäude anzupassen.

### 2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterial sollten möglichst Biberschwanzziegel verwendet werden, ansonsten sind flach gemuldete Pfannenziegel bzw. Dachsteine in heller bis mittlerer ziegelbrauner Farbe zugelassen.

Für ggffs. erforderlich werdende Reinigungsarbeiten an den Kaminen über Dach sind der Dachdeckung angepaßte Dachtritte in der Farbe der Ziegeldeckung zu verwenden. Unzulässig sind glänzende Materialien.

### 2.4 Dachaufbauten

Zum Ausbau des Dachgeschosses ist eine Schieppgaube je Dachseite mit einer Gesamtlänge von höchstens 1/7 der Hauptdachlänge zugelassen. Die lichte Gaupenhöhe, gemessen von FFB, darf 1,90 m nicht überschreiten. Der Ansatzpunkt des Gaupendaches am Hauptdach darf nicht höher liegen als 2,00 m vom First in der Dachneigung gemessen.

### 2.5 Traufausbildung

An den Längsseiten sind normale Dachvorsprünge (DV) mit offenen Gesimsen und vorgehängter Rinne, waagrecht gemessen, von 0,60 - 0,80 m auszuführen. An den Giebelseiten sind normale Dachvorsprünge von ca. 0,30 m auszuführen. Größere Dachvorsprünge mit Flugsparren bis 0,60 m werden zugelassen. Die Dachvorsprünge sind als Windbretter mit Zahnleisten auszuführen. Dies gilt auch für evtl. zum Einbau kommende Gaupen.

Die giebelseitig mögliche Anbringung von Balkonen wird in der Auskragungstiefe in Abhängigkeit vom giebelseitigen Dachvorsprung beschränkt auf jeweils 0,20 m weniger Ausladung als der Dachvorsprung aufweist. Die Einziehung in den Dachraum wird zugelassen. Die Geländer solcher Balkone sind in Holz auszuführen, wobei landschaftsfremde (z.B. alpenländische) Formgebung nicht zugelassen wird.

## 2.6 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassaden auszubilden. Für die Gestaltung der Außenwandflächen werden zugelassen: Gebrochen getönte Putze von feiner bis mittlerer Körnung (gescheibter Putz) ohne gekünsteltes "rustikales" Aussehen.

Daneben sollen einfache senkrechte Holzschalungen, z.B. Deckel- und Bodenschalung, verwendet werden. Einfache konstruktive Ständerkonstruktionen sind zulässig.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement- oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

## 2.7 Gebäudehöhen

### 2.7.1 Firsthöhe

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis zur Oberkante des Firstes, darf höchstens betragen:

- bei eingeschossigen Gebäuden 6,00 m.

## 3. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

### 3.1 Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind - soweit sie nicht als Zufahrten oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden - zu begrünen.

Die befahrbaren Grundstücksflächen sind wahlweise als wassergebundene Decken oder als gepflasterte Fläche mit offenem Fugenbild (mind. 2 cm) herzustellen.

### 3.2 Zufahrtsbreiten

Die Zufahrtsbreiten zum Grundstück einschließlich eines seitlich angeordneten Kfz.-Abstellplatzes darf entlang der Straße 5,00 m Breite nicht übersteigen.

#### 4. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Massive Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und auf den straßenseitigen seitlichen Grenzen der Grundstücke (Vorgarteneinfriedungen) sind nur bis zu einer Höhe von maximal 20 cm gestattet. Als Material sind geeignete Kantensteine zu benutzen. Unzulässig sind Betonmauern.

Im Innenbereich (Erschließungsbereich) sind Maschendrahtzäune bis 0,80 m Höhe zugelassen, die mit standortgerechter Bepflanzung einzugrünen sind (Sortenliste). Entlang der Fahrbahnen müssen die Zäune um 0,50 m von Fahrbahnoberkante zurückgesetzt erstellt werden. Diese Zäune können auch mit senkrechter Lattung errichtet werden.

Überlingen, den

19.4.1991

gcz.



Pfersbach Zupmante  
Bürgermeister, stellv. Erste

## B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Bonndorf Ost" - Erweiterung -  
Stadtteil Bonndorf  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

### I. Planungsanlaß

Im Bebauungsplangebiet "Bonndorf Ost" stehen nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung. Diese sind aber aufgrund der Preissituation für jüngere Bewerber aus dem Stadtteil Bonndorf nicht mehr erwerbbar. In dem kleinen Bebauungsplan "Bonndorf Brühl" wurden 1989 vier Bauplätze ausgewiesen. Davon sind bereits zwei Grundstücke bebaut, das dritte Grundstück ist durch einen ortsansässigen Bürger bereits in Planung. Der vierte Platz ist bereits für einen ortsansässigen Bürger reserviert. Es kann somit festgestellt werden, daß selbst für die Eigenentwicklung des Stadtteiles Bonndorf Gelände nicht mehr zur Verfügung steht. Die beiden Grundstücke Flurstück Nr. 91 (Teilstück) und 79/2 stehen im Eigentum von Bonndorfer Bürgern, die diese Grundstücke selbst bebauen wollen. Diese beiden Plätze liegen aber außerhalb des Bebauungsplanes "Bonndorf Ost" und außerhalb der bestehenden Abrundungssatzung. Beim Landratsamt als Genehmigungsbehörde ist festgestellt worden, daß die beiden Plätze nur über die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes einer Bebauung zugeführt werden können. Die Bebauung dieser beiden Plätze ist städtebaulich noch vertretbar, da eine gute Eingrünung teils bereits vorhanden ist, teils noch vorzunehmen ist. Um zwei ortsansässigen Bürgern Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen, hat deshalb der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 14.02.1990 den Aufstellungsbeschuß bzw. Erweiterungsbeschuß gefaßt.

### II. Erschließung

Der Planbereich ist bereits durch den Brandenweg straßenmäßig erschlossen.

Der öffentliche Kanal liegt ebenfalls im Brandenweg. Das Gebiet wird in die neu errichtete Kläranlage für die Stadtteile Nesselwangen und Bonndorf entwässert.

III. Kosten

Da die öffentlichen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, entstehen der Stadt durch die Bebauungsaufstellung keine unmittelbaren Kosten

Überlingen, den 19.4.1991

Der Gemeinderat:



~~Eberbach~~ Zugmantel  
Bürgermeister stellvertreter